

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune *De SAINT MARD*

2EME MODIFICATION SIMPLIFIEE **DOSSIER D'APPROBATION**

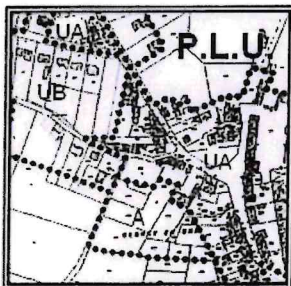
Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal 4 novembre 2024

LE MAIRE

Daniel DOMETZ

CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e, rue Saint Georges
77840 COULOMBS EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



PIECE N°2

NOTICE
EXPLICATIVE

NOTICE EXPLICATIVE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT MARD a été approuvé par délibération le 30 janvier 2014, modifié par délibération le 26 février 2015 et le 16 novembre 2016, et modifié par procédure simplifiée le 1^{er} décembre 2022.

L'article L. 153-41 stipule que le projet de modification est soumis à enquête publique par le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

L'article L. 153-45 du code de l'urbanisme stipule que la modification d'un PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée et notamment dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41.

Le règlement du PLU approuvé en 2014 doit être modifié ou complété pour les zones UA, UB, UC, UD, UX et AUXc.

Par ailleurs, il semble opportun que la zone N, sans disposition réglementaire directe du PLU, rappelle en nota l'existence d'arrêtés sur la circulation des engins à moteur, la réglementation de la chasse, et les dispositions du code de l'urbanisme concernant les massifs boisés.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

En ce qui concerne le contrôle des divisions de terrain, les dispositions du PLU de 2014 avec l'instauration d'une bande de constructibilité de 40 mètres, ont été contournées avec la création d'une nouvelle voie de desserte en cas de lotissement.

Aussi, il est nécessaire de compléter le règlement du PLU, en interdisant les voies nouvelles de desserte, afin de garantir l'application sur ce point du PLU de 2014.

De plus, cette disposition va permettre de mieux respecter la limitation d'apport de population en zone de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport CDG.

La nomenclature des destinations des occupations et utilisations du sol doit être mise à jour.

Le règlement de la zone AUXc du PLU doit être en adéquation avec celui de la ZAC des Deux Moulins qui interdit les salles de spectacle et les discothèques.

Le PLU de 2014 impose que les constructions doivent présenter une certaine harmonie avec le bâti existant dans l'environnement immédiat et notamment en ce qui concerne la hauteur des constructions.

Aussi, il est nécessaire de compléter le règlement du PLU afin de garantir l'application sur ce point du PLU de 2014.

Par ailleurs, il est nécessaire d'apporter des mises à jour ou des précisions sur les règles d'assainissement.

Les articles 11 des zones UA, UB, UC et UD autorisent désormais les toitures à 4 pans et les toits à la Mansart. Les murs de soutènement n'intègrent plus la hauteur maximale des clôtures.

Enfin, il est également nécessaire d'apporter des rectifications sur les normes de stationnement, notamment pour l'habitat collectif et l'habitat social qui ne sont pas autorisés en zone de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport CDG.

Les modifications ou les compléments sur le projet de règlement du PLU apparaissent en rouge au dossier ci-joint.